



## "Granhöj" - Bredhult 5, Lidhult.



Unikt timmerhus byggt 2001-2005 på 125 m<sup>2</sup> + 75 m<sup>2</sup> källare i amerikansk stil med stor terrass på tre sidor av huset på ca. 55 m<sup>2</sup>. Vedeldad badtunna. 18 922 m<sup>2</sup> stor naturtomt, ca. 225 meter över havet, med enastående vidsträckt utsikt där Örsjön skymtas i fjärran och möjlighet för lite småviltjakt. Film: [https://youtu.be/\\_VySwUTB7UM](https://youtu.be/_VySwUTB7UM)

<b>Pris</b>	4 250 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	18 922 m <sup>2</sup>



---

## INTERIÖR

---

<b>Antal rum</b>	5 varav 3-4 sovrum
<b>Boarea</b>	125 m <sup>2</sup> + biarea 75 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

### Beskrivning

"Granhøj", Bredhult 5 vid Lidhult är ett timmerhus i amerikans log cabin stil, byggt i massiva liggande timmerstockar mellan 2001-2005 på ca. 125 m<sup>2</sup> boyta. Därutöver en rymlig källare på ca. 75 m<sup>2</sup> med verkstad, braskamin, luftvärmepump och stort lyxigt badrum med mycket natursten, golvvärme, WC, dusch, badkar, tvätt/tork och förberett för bastu. Se även säljarens egen sida med bilder från hela byggtiden här ([granhoej.minisite.dk](http://granhoej.minisite.dk)). Detta är verkligen något helt unikt och något säljarna har haft som livsprojekt och passion och det säljes endast pga. ålder och sjukdom. Timmerkonstruktionen består av ca. 20-30 cm. massiva timmerstockar som är sammanfogade med trädyvlar - dvs inga spik eller skruv har använts i konstruktionen. På taket ligger fyra lager träspån av norrlandsfuru med underliggande membran och reservspån finns till framtida underhåll. Terrassen är byggd av sibirisk lärk och på ca. 55 m<sup>2</sup> totalt. Under terrassen på baksidan finns stort utrymme för lagring och ev. framtida garage eller uthusplats. Utomhus vedeldad badtunna med strålande utsikt, där man har byggt en anslutande gång från terrassen, som dock inte är färdig. Huset har mestadels kopplade fönster med spröjs, men dörrar och panoramafönster på övervåningen är isolerglasfönster. Uppvärmning sker med Jøtul braskamin i vardagsrummet, Bækkasin braskamin i källaren och därutöver en IVT luftvärmepump (2005) i källaren. Detta kunde ev. kompletteras med ännu en luftvärmepump i bostadsdelen. Från terrassen kommer man in i en rymlig hall med breda golvplank (4 cm. tocka av Douglasgran), synlig timmervägg och högt till tak med stora takbjälkar och plank i taket. Denna stilen går igen i hela huset. Liten toalett med WC, handfat och förberedelse till dusch. Stort lantkök i öppen förbindelse till vardagsrummet. I köket finns stort matbord, gott om skåp, diskbänk, diskmaskin (2017), ugn (2006), induktionshäll (2017), spisfläkt (2006) och kyl/frys (2006). Häftigt vardagsrum med öppet upp i nocken, trappa till övervåning och källarvåning, dörr ut till terrassen, en Jøtul braskamin och en fläkt i taket, som kan cirkulera ner värmen igen. Sovrum 1 med dubbelsäng och egen utgång till terrassen. På övervåningen finns stor trapphall i öppen förbindelse till vardagsrummet med bäddsoffa och två extra sängar längs väggen. Heltäckningsmatta på golvet, ovanpå samma plankgolv som i bottenvåningen. Sovrum 2 och 3 med var sin dubbelsäng och stort panoramafönster. I källarvåningen finns gott om plats för lagring, säkringsskåp, braskamin, verkstad och det lyxiga badrummet. Det finns lite kvar som bör färdigställas, som t ex lite träpanel i taket i källaren, montera sten eller annan beläggning under terrassen (ligger på tomten), ev. montera nya hängrännor (ligger på tomten), men det är småsaker i det stora hela. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns ett uthus på ca. 12 m<sup>2</sup> gott om plats för ved och även många extra takspån. Därutöver finns ett uthus på ca. 6 m<sup>2</sup> till redskap och lagring och slutligen en liten lekstuga.

Tomten är 18 922 m<sup>2</sup> (ca. 1,9 hektar eller knappt 4 tunnland) friköpt natur/skogstomt



med högt, ensligt och ostört läge i skogen, nere på slutan sidoväg till grusväg. Ett par grannar finns på behörigt avstånd, men dessa stör inte alls och syns inte på sommaren. Inga trafikerade vägar eller annat störande i närheten. Tomten är kuperad och sluttar brant, så huset ligger först på den högsta punkten. Enligt säljaren är det den näst högsta bebyggda punkten i kommunen, endast grannens hus ligger ett par meter högre. Möjlighet för lite småviltjakt på tomten och det kan finnas möjlighet att delta i det lokala jaktlaget om vilja och personkemi passar. Från huset kan man skymta Örsjön i fjärran, ca. 5 km. från huset och man kan även se kommunens högsta punkt Hunnsberget, som ligger ca. 2 km. från huset (ca. 230 meter över havet). Från den toppen får man också en strålande utsikt över landskapet. Ca. 3 km. ner till liten sandstrand i Kvarnsjön/Fullhövden, ca. 5 km. till Örsjön och ca. 7 km. till fin badplats i Sandsjön. Ca. 5 km. till Lidhult samhälle med närmaste affär, ännu en badplats i sjön Askraken och Lidhultsåsens naturreservat. Ca. 7 km. till det stora Årshultamyrens naturreservat, ca. 15 km. till Rocknenområdets naturreservat och ca. 17 km. till Långhultamyren. Ca. 19 km. till den stora sjön Bolmen och till vackra Simlångsdalen. Ca. 35 km. till Halmstad, havet och färja till Grenå i Danmark. Ca. 48 km. till Ljungby, ca. 70 km. till skidbacken Vallåsen och till Kungsbyggets Äventyrspark på Hallandsås. Ca. 75 km. till westernlandet High Chaparral och ca. 85 km till skidbacken Isaberg vid Hestra. Ca. 115 km. från Helsingborg och ca. 170 km. från Malmö.

<b>Adress</b>	Bredhult 5, 341 72 LIDHULT
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ljungby Bredhult 1:15
<b>Tomt</b>	18 922 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Enskilt vatten från egen djupborrad brunn från 2004, ca. 127 m. djup som ger minst 1 000 liter i dygnet. Vattenkvalitet analyserad med tjänligt resultat. Avlopp till godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2002.
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Rättigheter förmån: Förmån: Utfartsväg. Officialservitut. Akt. 0781-01/75.1 Förmån: Ljungby Bredhult 1:15 Last: Ljungby Bredhult 1:8  Rättigheter last: Last: Utfartsväg. Avtalsservitut. 07-IM2-81/3035.1 Förmån: Falkenberg Yngered 1:33 Last: Ljungby Bredhult 1:8, 1:15 Beskrivning: Kraftledning mm
<b>Pantbrev</b>	3 st, totalt 1 875 000 kr

---

## TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2018
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 877 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 748 000 kr, småhusmark 129 000 kr



---

## BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan med källare
<b>Byggår</b>	2001. Slutbevis 2005
<b>Fasad</b>	Liggande timmer
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Grundmur</b>	Betong
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	2-glasfönster med spröjs och isolerglasfönster
<b>Tak</b>	Träspån/Sticketak
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el, ved och luftvärmepump
<b>Ventilation</b>	Självdug och luftvärmepump
<b>Bredband</b>	4G täckning med ca. 14 Mbit/s ned och ca. 10 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Fiber finns i vägen nära huset, men inte installerat. Anslutning kostar ca. 25 000 kr + abonnemang. Alternativt kommer StarLink satellit internet från nästa år ( <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> ).

---

## ENERGIDEKLARATION

---

**Status** Behövs ej

---

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

---

Uppvärmning	8 000	El	2 000	Vatten/avlopp	1 150	
Renhållning	2 030	Samfällighet/GA	0	Väggavgift/snö	0	
Sotning	400	Försäkring	5 000	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>18 580</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 578 kr.*

**Kommentar** Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Vid helårsbruk kommer särskilt kostnaden för el och uppvärmning att vara betydligt högre. Installation av ännu en luftvärmepump rekommenderas.

**Elförbrukning** 5 000 kWh/år

**Nätbolag** E-On



---

**Elleverantör** E-On  
**Försäkring** Fullvärde i Länsförsäkringar

---

#### BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 4 250 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	637 500	850 000	1 062 500
Lånebelopp	3 612 500	3 400 000	3 187 500
Netto räntekostnad vid 2 % ränta	4 215	3 967	3 719
Driftskostnad	1 548	1 548	1 548
Fastighetsavgift	548	548	548
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>6 311</b>	<b>6 063</b>	<b>5 815</b>

*Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.*

---

#### NUVARANDE ÄGARE

---

Gitte Madsen Eduard

---

#### VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Ljunghult 8, Lidhult. GPS-koordinater: N 56° 47.8404', E 13° 22.8962'. Decimal: 56.79734, 13.38160. RT90: 6299337.101, 1351927.901. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://www.hitta.se) och klicka på "vägbeskrivning".

---

#### ÖVRIGT

---

Fastighetens pris är s.k. "maxpris", dvs. det blir ingen budgivning ut över detta pris. Det är givetvis tillåtet att lämna ett bud under det marknadsförda priset, men det kan då bli budgivning upp till maxpriset. Läs mer på hemsidan "Om att köpa ett hus": <https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270>.



---

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**  
Jens Christian Nielsen  
*reg. fastighetsmäklare*  
070 920 3483

[info@oedegaarde.dk](mailto:info@oedegaarde.dk)